PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Table des matières

1 Marché du neuf
4 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Survol de l'économie
8 Taux hypothécaires
9 Résumé des prévisions

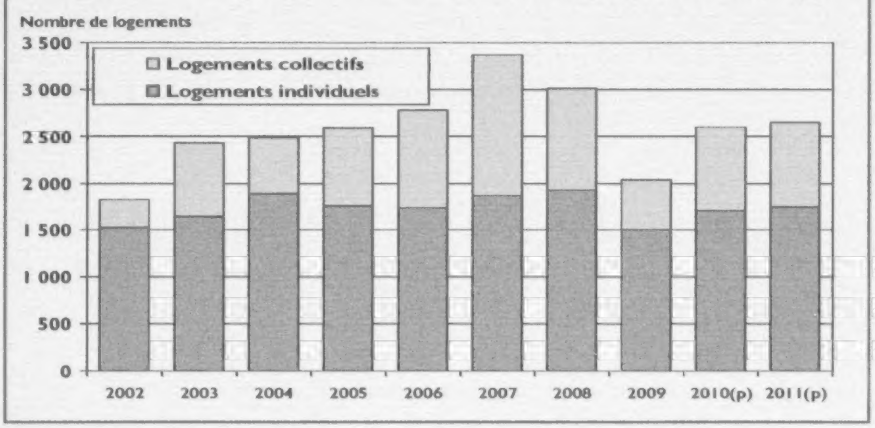
MARCHÉ DU NEUF

La construction de maisons individuelles s'accélérera tant en 2010 qu'en 2011

Après avoir ralenti la cadence en 2009, les constructeurs couleront les fondations de 1 700 maisons individuelles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg en 2010, soit 13 % de plus que l'année précédente. En 2011, le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation croîtra à nouveau et atteindra 1 750, niveau qui reflétera une légère hausse de 3 % par rapport à 2010. L'amélioration de la conjoncture économique, les bas taux hypothécaires et l'afflux exceptionnel de migrants appuieront la

Figure 1

Mises en chantier d'habitations - RMR de Winnipeg



Source : SCHL (p) : prévisions de la SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

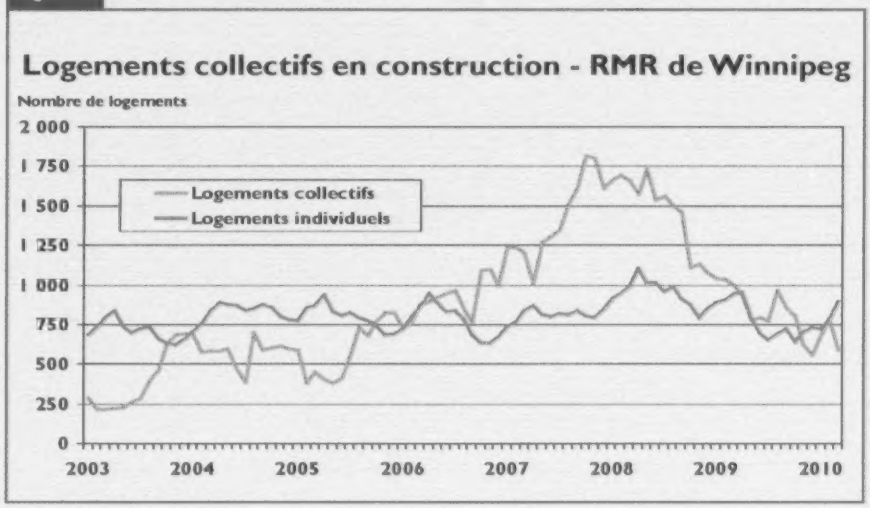
1 Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

construction de maisons individuelles au cours des deux prochaines années. Le nombre de mises en chantier fera son plus grand bond cette année, où l'on verra la production s'amplifier face aux stocks amoindris sur le marché du neuf et à la diminution des inscriptions courantes sur le marché concurrent de la revente. L'an prochain, les gains au chapitre des mises en chantier seront plus modestes, vu que la hausse des taux hypothécaires et de l'offre de logements existants contiendra la progression de la demande.

Les mises en chantier de maisons individuelles de janvier à mars ont été 26 % plus nombreuses cette année qu'en 2009. Il est toutefois peu probable que ce rythme d'activité se maintienne d'ici la fin de l'année. En 2009, le premier trimestre a été le plus faible des quatre, la construction ayant fléchi sous l'effet du ralentissement économique et du gonflement des stocks. La situation l'an dernier s'est ensuite améliorée, ce qui signifie que l'écart de production entre 2009 et 2010 se rétrécira dans les mois à venir. Parallèlement, l'appréciation des habitations et les inquiétudes que soulève la hausse des taux hypothécaires ont sans doute incité certains acheteurs à reporter leur décision d'achat jusqu'aux premiers mois de 2010. L'offre est aussi étoffée par le récent accroissement des mises en chantier, ce qui contribue au risque d'accumulation des stocks.

En repli depuis avril 2009, l'offre de maisons individuelles (incluant les unités en construction, de même que les unités achevées et non écoulées) vient d'entamer une remontée. Compte tenu de la diminution des mises en chantier observée du début à la fin de 2009, le nombre d'unités en construction s'est amenuisé

Figure 2



Source : SCHL

progressivement et a touché en octobre un creux de 642, son point le plus bas en trois ans. Le nouvel essor de l'activité intervenu ces derniers mois a porté le nombre d'unités en chantier à 895 à la fin du mois de mars, un niveau sans précédent depuis près d'un an. Dans le même temps, le volume des unités achevées mais invendues sur le marché du neuf n'a cessé de reculer depuis mai 2009, mois durant lequel le nombre d'unités en stock, soit 295, a frôlé un nouveau record. En mars 2010, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées était retombé à 133, le plus bas chiffre relevé en six ans.

Compte tenu d'une moyenne mobile des écoulements sur un an d'environ 140 unités par mois, l'offre actuelle est suffisante pour répondre à la demande pendant sept mois, ce qui correspond à sa durée des années antérieures. La durée de l'offre d'unités achevées et non écoulées recule toutefois depuis octobre 2009, tant et si bien qu'elle est désormais inférieure à un mois, ce qui ne s'était pas vu depuis avril 2006. Les constructeurs sont déjà en train d'accroître leur nombre de mises en chantier et ils achèvent les unités commencées, ce qui regarnira les stocks. On peut donc s'attendre à ce que les stocks remontent quelque peu, ce qui modérera les gains de production en 2011.

L'Indice des prix des logements neufs augmente

La hausse de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) n'a été que de 2,5 % en 2009, ce qui est bien loin d'égaler les taux d'augmentation à deux chiffres relevés en 2007 et en 2008. Les pressions qui s'exercent sur les prix devraient s'intensifier en 2010 et en 2011, à mesure que les terrains et les bâtiments renchériront. Jusqu'ici, c'est la composante « terrain » de l'IPLN pour Winnipeg qui affiche la plus forte augmentation, mais la composante « maison seulement » suit aussi une courbe ascendante vu qu'elle est liée au coût de la main-d'œuvre et des matériaux. La hausse de 4,0 % attendue tant en 2010 qu'en 2011 est faible en regard du passé.

On peut s'attendre à ce que l'ascension du prix moyen des maisons individuelles écoulées soit plus marquée que celle de l'IPLN, sans que son taux égale toutefois ceux enregistrés en 2007 et en 2008. Contrairement à l'IPLN, ce prix moyen est tributaire des préférences des consommateurs pour des habitations plus ou moins spacieuses et plus ou moins bien équipées. Stimulé par des changements dans la répartition des ventes et par la hausse des prix, le prix moyen a progressé de 16 % en 2007 et de 13 % en 2008. À la fin de 2009, le prix moyen des maisons écoulées avait surpassé son niveau de 2008 de 6,4 % et s'établissait à 373 455 $.

La tendance du prix moyen des habitations écoulées restera ascendante en 2010 et en 2011, mais les taux d'augmentation seront comparables à ceux qui avaient cours avant 2007. Les acheteurs font face à un relèvement des taux hypothécaires et n'ont de ce fait plus nécessairement les moyens de s'offrir les extras qu'ils envisageaient d'obtenir lorsque le crédit était meilleur marché. Parallèlement, la modernisation de leur logement par les ménages propriétaires engendrera de moindres gains d'avoir propre que ces dernières années. De ce fait, le déplacement de l'activité vers des gammes de prix supérieures se poursuivra, mais de façon plus lente.

La production de logements collectifs est revigorée en 2010

Après avoir fléchi deux années de suite, en 2008 et en 2009, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) rebondiront et se chiffreront à 900 cette année et l'an prochain. Ce niveau de production est de loin supérieur aux 528 logements commencés dans ce segment du marché en 2009, mais il ne rejoint pas les 1 000 unités et plus construites annuellement de 2006 à 2008. L'insuffisance de l'offre par rapport à la demande dans la catégorie des copropriétés stimulera les mises en chantier de logements collectifs, au même titre que la faiblesse persistante des taux d'inoccupation sur le marché locatif. Mis à part les pics de production observés de 2006 à 2008, les 900 unités dont la mise en chantier est attendue en 2010 et les 900 autres prévues en 2011 représenteront un record annuel inégalé depuis 1988.

La cadence de production ayant triplé au premier trimestre, les mises en chantier de logements collectifs sont déjà en voie de correspondre à nos prévisions. Les gains réalisés jusqu'ici sont attribuables au nombre d'appartements (et plus spécifiquement d'unités locatives) commencés, car l'activité du côté des jumelés et des maisons en rangée est restée relativement inchangée par rapport à l'an dernier.

L'offre totale de logements collectifs est en repli

L'offre totale de logements collectifs n'a cessé de se replier depuis mai 2008. En mars 2010, elle s'est fixée à son niveau le plus bas – 819 unités – depuis 2005 pour ce mois de l'année. Conscients de la situation, les constructeurs ont accéléré leur production depuis quelques mois. La contraction de l'offre, qui est surtout due aux appartements, a contribué à la reprise des mises en chantier.

L'offre d'appartements à la fin du mois de mars, chiffrée à 707 unités, était en retrait de 40 % en glissement annuel : elle n'avait pas été si limitée depuis février 2006. On dénombrait en mars 46 % d'unités en construction de moins que douze mois auparavant, tandis que les stocks accusaient une baisse de 22 %.

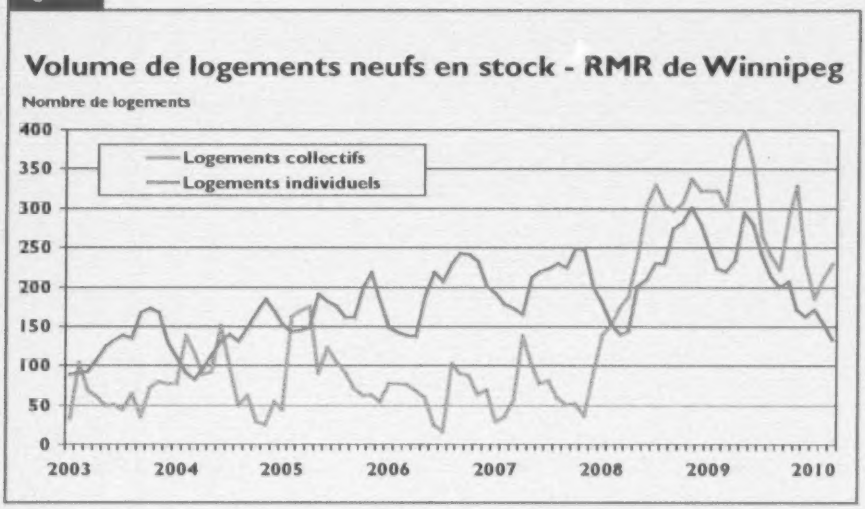
La plupart des logements en construction sont des appartements locatifs

La plupart des logements en construction sont des appartements locatifs, segment auquel appartient la majorité des logements collectifs mis en chantier au cours des 36 mois écoulés. Le nombre d'appartements locatifs en construction en mars, soit 314, était en hausse de 56 % par rapport à un an plus tôt. Une partie de ces unités sont destinées à des familles à faible revenu et trouveront vite preneur après leur achèvement. On peut aussi s'attendre à ce que les appartements locatifs d'initiative privée s'écoulent rapidement, la demande étant soutenue par le dynamisme de l'économie, la faiblesse persistante des taux d'inoccupation sur le marché locatif et un solde migratoire élevé.

Le reste des appartements en construction sont des copropriétés. Stable en 2007 et en 2008, la production de ce type de logement, qui était alors de 600 unités par année, s'est limitée à 27 unités en 2009 en raison de la détérioration de la conjoncture et du gonflement des stocks. Compte tenu de ce repli de l'activité et des achèvements ultérieurs, seuls 175 appartements en copropriété étaient en chantier à la fin du mois de mars, contre 684 un an plus tôt. L'importance de cette réduction renforce nos prévisions selon lesquelles les mises en chantier s'accroîtront en 2010 et en 2011.

Vu les prix croissants des habitations, l'offre limitée sur le marché de la

Figure 3



Sources : SCHL.

revente, la faiblesse persistante des taux d'inoccupation sur le marché locatif et l'augmentation des loyers, la demande d'appartements et de maisons en rangée en copropriété à prix modeste demeurera robuste. Les maisons en rangée en copropriété offertes sur le marché du neuf sont une denrée assez rare qui a de tout temps vite trouvé preneur. L'offre actuelle de copropriétés en rangée est de moins de 80 unités, dont la quasi-totalité sont en construction; à la fin de mars 2010, à peine 4 unités de ce type étaient achevées et non écoulées, alors que douze mois plus tôt, elles étaient au nombre de 17. Par comparaison, le volume d'appartements en copropriété en stock en mars, lui aussi en baisse, est passé de 131 unités en 2009 à 119 cette année.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les reventes devraient progresser légèrement en 2010 et en 2011

Selon nos prévisions, les ventes de logements existants, qui se sont quelque peu repliées ces deux dernières années, devraient progresser de 4,3 % en 2010 et se chiffrer à 12 000. Cette tendance se poursuivra en 2011 avec une hausse de 2,1 % du nombre d'habitations changeant de mains, lequel atteindra 12 250. Nous nous attendons donc à ce que l'activité sur le marché de la revente retrouve un rythme qui ne s'est pas vu depuis 2007, année où les ventes de logements existants ont culminé à 12 319.

La vigueur de l'économie, associée à une croissance modérée de l'emploi et à un solide bilan migratoire, attisera la demande de logements existants, au même titre que les bas taux hypothécaires au début de la période prévisionnelle. L'augmentation des loyers incitera par ailleurs certains ménages locataires à franchir le pas vers la propriété. Cela étant dit, le renchérissement des habitations et le relèvement des taux hypothécaires modéreront la future progression des reventes, tout comme le feront les modifications apportées récemment aux critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire.

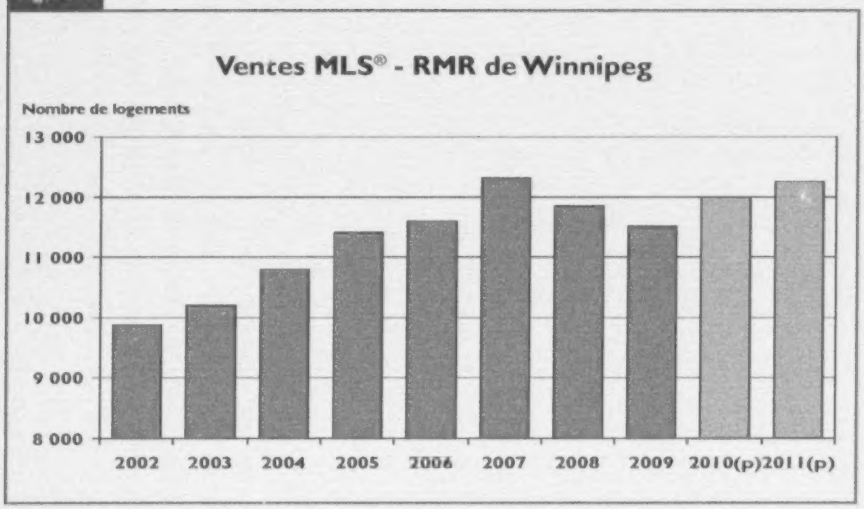
Les transactions sur le marché de la revente vont grand train depuis l'automne 2009, les acheteurs potentiels ayant décidé de passer à l'action avant que les taux hypothécaires ne remontent. L'accélération des reventes va se tempérer durant la seconde moitié de 2010, lorsque l'élévation des taux hypothécaires et des prix des habitations commencera à nuire à l'abordabilité. Néanmoins, le haut niveau des ventes observé en début d'année se traduira par de meilleurs résultats en 2010 qu'en 2009.

Les inscriptions courantes sont sur le point de grimper

Vu la vivacité des reventes, les inscriptions courantes relevées au mois de mars – au nombre de 1 200 – étaient inférieures d'un quart à leur volume de l'année précédente. Elles s'amenuisent depuis décembre 2008, mais certains signes indiquent qu'elles sont sur le point de grimper. Le regain d'intérêt des acheteurs et la progression des prix de ces derniers mois incitent un nombre croissant de propriétaires à mettre leur habitation en vente, comme en témoigne la progression de 12 % en glissement annuel des nouvelles inscriptions au mois de mars. L'augmentation continue des nouvelles inscriptions donne à penser que les inscriptions courantes se multiplieront durant la seconde moitié de 2010 et qu'elles suivront au-delà une courbe ascendante.

La progression attendue du côté des inscriptions courantes et le rythme soutenu des ventes auront pour effet de réduire le rapport ventes-inscriptions courantes. En

Figure 4



Source : ACI (p) : prévisions de la SCHL

mars, ce rapport se situait à 86 %, un niveau supérieur de 31 points de pourcentage à celui observé un an plus tôt, ce qui laisse entrevoir une forte ascension des prix et de nombreuses ventes d'habitations à bon prix dans les quartiers recherchés. Vu la hausse des inscriptions et le rééquilibrage du marché attendu en 2011, la croissance des prix sur le marché de la revente de Winnipeg se modérera en comparaison des années antérieures. Le relèvement des taux hypothécaires contiendra lui aussi la croissance des prix des habitations, dans la mesure où il incitera certains acheteurs à opter pour des maisons moins spacieuses et moins coûteuses.

La progression des prix ralentira en 2010 et en 2011

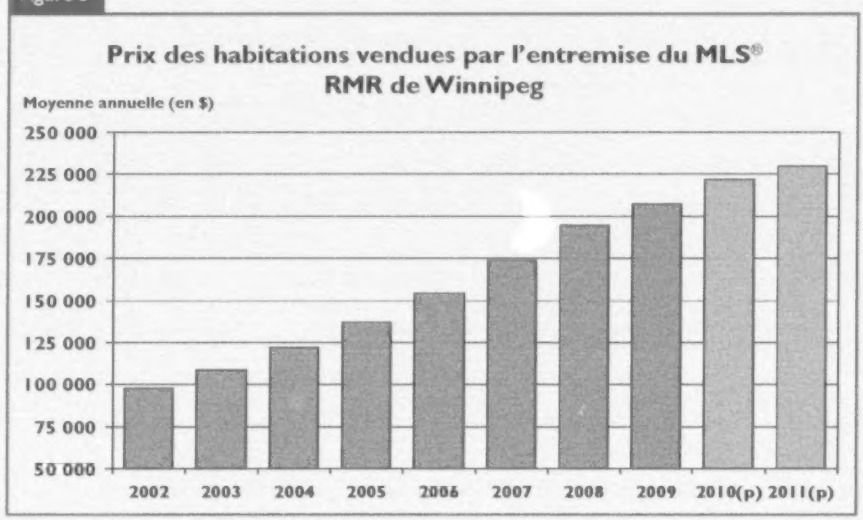
Après avoir connu des taux de progression à deux chiffres pendant six années consécutives, le prix de revente moyen à Winnipeg a gagné 5,3 % en 2009. Les logements existants se vendront en moyenne 222 000 $ en 2010, soit 7,1 % plus cher qu'en 2009. Des gains additionnels de 3,6 % porteront le prix de revente moyen à 230 000 $ en 2011. Incluant celui de 2009, ce sont là les taux de progression les plus faibles depuis 2002, année où le prix de revente moyen s'était accru de 4 %.

L'accroissement mensuel des prix a culminé à l'automne 2009 et s'est atténué depuis. Actuellement, le prix moyen corrigé des variations saisonnières progresse de moins de 1 % par mois. Une bonne partie des gains réalisés au chapitre des prix moyens s'explique par la nature des habitations qui changent de mains sur le marché, l'activité s'étant déplacée vers des gammes de prix supérieures. Les acheteurs seront moins à même d'absorber ces prix plus élevés à l'avenir, compte tenu de la montée des taux hypothécaires, ce qui contribuera à freiner la progression des prix.

MARCHÉ LOCATIF

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2009, le taux d'inoccupation des appartements locatifs de Winnipeg était de 1,1 % ce mois-là, soit en légère hausse par rapport à celui de 1,0 % enregistré en 2008. Même si elle augmentera quelque peu, la proportion d'appartements locatifs inoccupés demeurera faible durant toute la période prévisionnelle. Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation

Figure 5



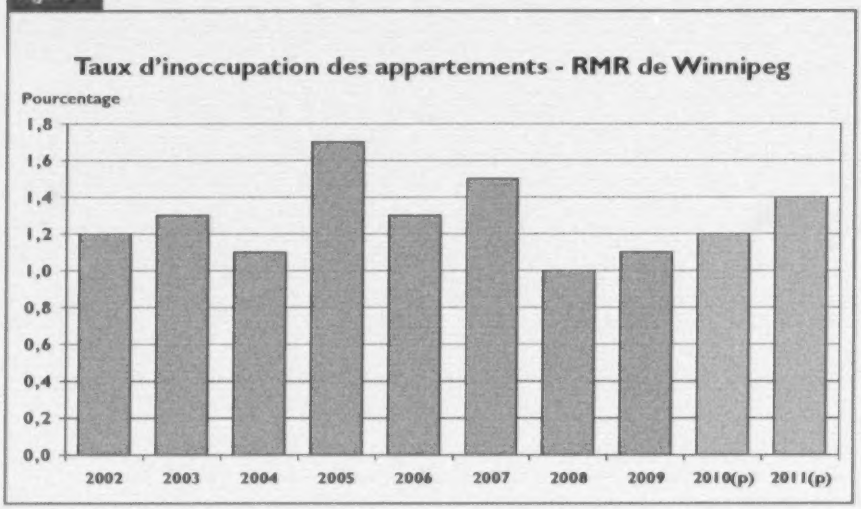
Source : ACI (p) : prévisions de la SCHL

devrait s'établir à 1,2 % en octobre 2010, puis s'élever un peu jusqu'à atteindre 1,4 % en 2011. Il demeurera bas sous l'influence conjuguée du solde migratoire et de la hausse des taux hypothécaires, qui aideront à faire contrepoids au mouvement des ménages locataires vers l'accession à la propriété comme aux ajouts au parc des logements locatifs d'initiative privée.

Le parc locatif s'est accru ces six dernières années de plus de 3 100 jumelés, maisons en rangée et appartements. Certains des nouveaux ensembles d'habitation étaient spécifiquement destinés aux ménages à faible revenu ou aux aînés et ne constituent de ce fait pas des ajouts au parc de logements locatifs d'initiative privée. Quoi qu'il en soit, il se peut que ces ensembles éliminent une partie de la demande visant le marché locatif privé et fassent ainsi monter le taux d'inoccupation moyen; la même chose vaut pour bon nombre de logements expressément destinés à la location qui sont en cours de construction.

Le parc locatif de Winnipeg évolue par ailleurs en raison de démolitions et de conversions en copropriétés ou en unités autres que des logements locatifs d'initiative privée (p. ex., en unités pour aînés). Contrairement aux démolitions, qui constituent manifestement des retraits de l'offre de logements locatifs, les conversions n'ont pas forcément une bien grande incidence sur cette offre. Il est par exemple tout à fait possible qu'un logement locatif converti en copropriété soit acheté par un investisseur et que celui-ci le remette ensuite en location.

Figure 6



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs d'octobre. (p) : prévisions de la SCHL

Le loyer des appartements de deux chambres s'élèvera à 860 $ d'ici 2011

La province du Manitoba réglemente le taux d'augmentation des loyers. Le plus récent taux légal d'augmentation dans la province est de 1 % maximum, mais il existe des exceptions à son application. Sont exemptés de la réglementation les logements qui se louent 1 105 $ par mois ou plus, tout comme le sont, pendant une période pouvant atteindre 20 ans, les logements situés dans des immeubles locatifs nouvellement construits. Les propriétaires-bailleurs des logements exemptés peuvent majorer les loyers de ces derniers à leur gré, en fonction de ce qu'ils peuvent obtenir sur le marché. Les propriétaires-bailleurs de logements soumis à la réglementation peuvent aussi demander l'autorisation d'appliquer une augmentation supérieure au taux légal en invoquant des motifs divers, tels qu'une rénovation récente : vu que pareille autorisation est souvent accordée, les loyers d'une partie des logements soumis à la réglementation sont eux aussi majorés d'un taux supérieur au taux légal prescrit. Parallèlement, des unités nouvellement achevées sont mises en location à des prix supérieurs au loyer moyen, ce qui exerce des pressions à la hausse sur ce dernier.

Après avoir examiné tous les facteurs liés à la demande et à l'offre, nous prévoyons enregistrer durant nos enquêtes sur les logements locatifs un loyer moyen pour les appartements de deux chambres de 835 $ en octobre 2010 et de 860 $ en octobre 2011.

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

Le marché du travail tarde à réagir à l'amélioration de la conjoncture

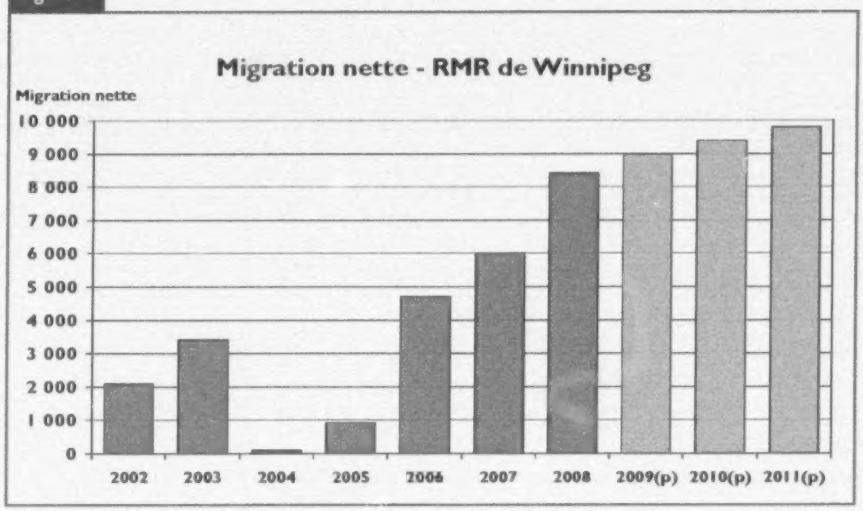
Après la période de turbulences survenue en 2009, l'économie fait face à des perspectives plus ensoleillées en 2010 et dans les années à venir. Les dépenses d'infrastructure et divers travaux de construction majeurs

sont sources d'optimisme dans la région. S'il est vrai que l'aéroport de Winnipeg devrait être achevé en 2010, plusieurs autres grands chantiers viendront prendre la relève, y compris le centre commercial Seasons of Tuxedo, le musée des droits de la personne et le nouveau stade dont l'aménagement sur le campus de l'Université du Manitoba vient d'être annoncé. Une multitude de travaux visant à améliorer les transports dans la région alimenteront plus encore le secteur de la construction.

Deux des facteurs clés de la reprise économique à Winnipeg seront la construction résidentielle et les dépenses personnelles. Tel qu'il est indiqué plus haut, à la fin de mars 2010, les mises en chantier d'habitations affichaient une avancée de 72 % en glissement annuel. Plusieurs données préliminaires relatives aux ventes au détail laissent entrevoir là aussi une progression de taille cette année, après le léger repli de la consommation observé en 2009. Le secteur de la fabrication, morose l'an dernier, devrait également retrouver son élan grâce, notamment, à une série de contrats dans le domaine de l'aérospatiale. Enfin, les prix des produits de base reprennent leur ascension, ce qui créera un climat propice à de nouveaux investissements et à la création d'emplois.

Plusieurs facteurs font toutefois pendant à ces nombreuses sources d'optimisme et risquent de se traduire par une croissance économique moins vive. Si le dollar canadien devait se maintenir proche de la parité avec le dollar américain tout au long de la période prévisionnelle, le rythme de la reprise en serait ralenti, en particulier dans le secteur de la fabrication, dont la prospérité est si fortement dépendante des exportations. Le

Figure 7



Source : Statistique Canada (p) : prévisions de la SCHL

marché du travail de Winnipeg, amorphe toute l'année écoulée, tarde encore à donner des signes d'amélioration. En 2009, 300 postes ont été supprimés dans la RMR de Winnipeg, ce qui contraste fortement avec 2008, année durant laquelle il s'en était créé 5 400. Selon Statistique Canada, la RMR de Winnipeg n'a enregistré aucun gain mensuel net au chapitre de l'emploi depuis août 2009. Les variations saisonnières y étant pour quelque chose, on peut s'attendre à ce que l'emploi progresse au cours des mois à venir.

Un examen plus attentif des données laisse entendre que l'assainissement du marché du travail de Winnipeg risque de prendre plus de temps que ne l'indiquent les chiffres. L'emploi à plein temps et son évolution sont intrinsèquement liés à la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, vu qu'un tel emploi est indispensable à l'acquisition d'un logement. Au premier trimestre de 2010, la RMR comptait 306 800 emplois à plein temps, soit 10 400 de moins que l'année précédente à la même période. L'emploi à temps partiel, par contre, s'est accru de 10 800 postes durant les mois de janvier, février et mars 2010, contribuant ainsi au maintien d'un taux de chômage relativement bas. Les trois premiers mois de 2010, le taux de chômage moyen à Winnipeg était de 5,7 %, ce qui est supérieur aux 5,1 % enregistrés un an plus tôt, mais nettement inférieur à la moyenne nationale de 8,7 %.

Malgré la faiblesse de l'emploi jusqu'à ce jour, la SCHL s'attend à ce que le nombre de salariés à Winnipeg augmente de 0,6 % en 2010 et de 1,3 % l'année suivante. Les nombreux projets d'immobilisations en cours devraient stimuler l'expansion de l'emploi ces prochains mois, au même titre que la reprise économique en général. Les gains au chapitre de la rémunération hebdomadaire moyenne seront étayés par le fait qu'une part importante de la croissance de l'emploi prendra la forme de nouveaux postes à plein temps. Les employeurs auront à leur disposition une réserve de main-d'œuvre plus abondante, grâce aux niveaux records de la migration nette et à une légère

hausse de la proportion de personnes inoccupées. Le taux de chômage à Winnipeg tournera autour de 5,5 % au cours des quelques années à venir et il restera parmi les plus faibles au Canada.

La migration nette atteindra des niveaux records jusqu'en 2011

La conclusion qui semblait s'imposer à priori au vu de la récente faiblesse de l'emploi était que la demande de logements, actuelle et future, en souffrirait. Toutefois, tel n'a pas été le cas. En effet, la migration nette a atteint un niveau record qui a eu pour effet de compenser cette faiblesse et d'apporter un appui majeur à la demande tant de logements locatifs que de logements pour propriétaire-occupant.

Le Manitoba continuera de tirer parti du Programme des candidats de la province, d'un taux de chômage relativement faible et de coûts d'habitation bas en comparaison de ceux des autres grands marchés du pays. Ces facteurs ont aidé à propulser la migration annuelle vers le Manitoba à un pic sans précédent de 11 029 personnes en 2009, supérieur de 48 % au niveau atteint l'année d'avant. Nous nous attendons à ce que la province établisse de nouveaux records à cet égard cette année et l'année prochaine. Vu que la majorité des migrants provinciaux vers le Manitoba choisissent de s'installer à Winnipeg, la ville bénéficiera d'un solde migratoire plus élevé que jamais, dont la moyenne excédera les 9 500 résidents additionnels par année en 2010 et en 2011.

PERSPECTIVES RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Resumé des prévisions RMR de Winnipeg Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 319	11 854	11 509	12 000	4,3	12 250	2,1
Inscriptions nouvelles MLS®	14 490	16 050	15 478	17 000	9,8	17 500	2,9
Prix moyens MLS® ($)	174 203	196 940	207 341	222 000	7,1	230 000	3,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 870	1 930	1 505	1 700	13,0	1 750	2,9
Logements collectifs	1 501	1 079	528	900	70,5	900	0,0
Tous types de logement confondus	3 371	3 009	2 033	2 600	27,9	2 650	1,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	306 080	342 885	369 320	395 000	7,0	415 000	5,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	11,8	10,2	2,5	4,0	-	4,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,0	1,1	1,2	-	1,4	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	740	769	809	835	-	860	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	390 500	395 900	395 600	398 000	-	403 100	-
Croissance de l'emploi (%)	2,2	1,4	-0,1	0,6	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,3	5,4	5,6	-	5,4	-
Migration nette [1]	6 018	8 414	9 000	9 400	4,4	9 800	4,3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

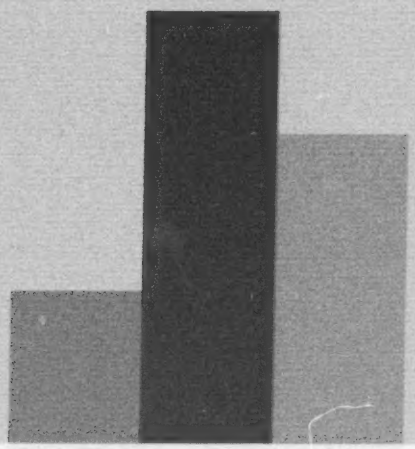
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64357_2010_B01